

## Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana





© BSN 2004

Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang menyalin atau menggandakan sebagian atau seluruh isi dokumen ini dengan cara dan dalam bentuk apapun dan dilarang mendistribusikan dokumen ini baik secara elektronik maupun tercetak tanpa izin tertulis dari BSN

BSN  
Gd. Mangala Wanabakti  
Blok IV, Lt. 3,4,7,10.  
Telp. +6221-5747043  
Fax. +6221-5747045  
Email: [dokinfo@bsn.go.id](mailto:dokinfo@bsn.go.id)  
[www.bsn.go.id](http://www.bsn.go.id)

Diterbitkan di Jakarta



## Daftar Isi

Daftar isi.....	i
Prakata .....	iii
1 Ruang lingkup.....	1
2 Acuan.....	1
3 Istilah dan definisi .....	1
3.1 Rumah susun.....	1
3.2 Rumah susun sederhana.....	1
3.3 Lingkungan .....	1
3.4 Rumah susun hunian.....	1
3.5 Rumah susun sederhana 5 lantai .....	2
3.6 Fasilitas lingkungan .....	2
3.7 Fasilitas niaga .....	2
3.8 Fasilitas pendidikan .....	2
3.9 Fasilitas kesehatan .....	2
3.10 Fasilitas peribadatan.....	2
3.11 Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum .....	2
3.12 Fasilitas ruang terbuka .....	2
3.13 Fasilitas di ruang terbuka.....	2
3.14 Lingkungan rumah susun dilingkungan baru .....	3
3.15 KDB (Koefisien Bangunan).....	3
3.16 KLB (Koefisien Lantai Bangunan).....	3
4 Ketentuan-ketentuan .....	3
4.1 Tenaga ahli.....	3
4.2 Fasilitas lingkungan rumah susun .....	3
4.3 Lokasi perencanaan pembangunan FLRSS .....	3
4.4 Pelayanan sarana dan prasarana.....	3
4.5 Cakupan data .....	4
4.6 Luas lahan .....	4
4.7 Fasilitas lingkungan pada bangunan hunian .....	5
4.8 Jenis dan besaran fasilitas lingkungan .....	5
5 Perencanaan .....	14
5.1 Persiapan perencanaan.....	14
5.2 Identifikasi fasilitas niaga tempat kerja .....	14
5.3 Identifikasi fasilitas Pendidikan .....	15



5.4 Identifikasi fasilitas Kesehatan.....	15
5.5 Identifikasi fasilitas Peribadatan .....	15
5.6 Identifikasi fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum.....	15
5.7 Identifikasi fasilitas ruang terbuka.....	16
6 Perencanaan fasilitas lingkungan .....	16
Lampiran A Daftar istilah .....	17
Bibliografi .....	18





## Prakata

Standar Nasional Indonesia (SNI) Tata cara perencanaan lingkungan perumahan sederhana tidak bersusun disusun dalam rangka memenuhi efisiensi dan meningkatkan mutu produksi dan hasil pembangunan bidang teknologi permukiman.

SNI ini dapat digunakan sebagai acuan untuk menyusun rancangan peraturan-peraturan, standar-standar yang terkait dan kepentingan pelaksanaan pekerjaan di lapangan.

SNI ini disusun oleh Panitia Teknis 21S Konstruksi dan Bangunan Sipil, melalui konsensus di Bandung pada tanggal 17 Juni 2003.

Dengan tersusunnya tata cara ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat luas.







## Tata cara perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana

### 1 Ruang lingkup

Standar ini memuat ketentuan-ketentuan tentang jenis dan besaran fasilitas lingkungan rumah susun sederhana campuran 5 lantai yang dibangun di lingkungan baru, mempunyai KDB 50%, KLB 1,25 atau kepadatan maksimal 1.736 jiwa/Ha, pada lahan rentang dengan kemiringan sampai 5% mencakup:

- 1) cara pencapaian;
- 2) tata letak pada lahan lingkungan dan atau
- 3) posisi pada lantai bangunan rumah susun.

### 2 Acuan

SNI 03-1733-1989, Tata cara perencanaan kawasan perumahan kota

SNI 03-2845-1992, Tata cara perenecanaan rumah susun modular

SNI 03-2846-1992, Tata cara perencanaan kepadatan bangunan lingkungan rumah susun hunian

### 3 Istilah dan definisi

Istilah dan definisi yang digunakan dalam pedoman ini sebagai berikut:

#### 3.1

##### **rumah susun**

bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama

#### 3.2

##### **rumah susun sederhana**

bangunan bertingkat berfungsi untuk memwadhahi aktivitas menghuni yang paling pokok, dengan luas tiap unit minimal 18 m<sup>2</sup> dan maksimal 36 m<sup>2</sup>

#### 3.3

##### **lingkungan**

sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas, di atasnya dibangun rumah susun sederhana termasuk prasarana dan fasilitasnya, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman

#### 3.4

##### **rumah susun hunian**

rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal



**3.5**

**rumah susun sederhana 5 lantai**

rumah susun yang pada lantai dasar digunakan sebagai fasilitas kegiatan ekonomi atau budaya, sedangkan pada lantai lainnya sebagian besar berfungsi sebagai tempat tinggal dan kegiatan sosial

**3.6**

**fasilitas lingkungan**

fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, yang antara lain dapat berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), lapangan terbuka, pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, pertamanan serta pemakaman (lokasi diluar lingkungan rumah susun atau sesuai rencana tata ruang kota)

**3.7**

**fasilitas niaga**

sarana penunjang yang memungkinkan penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi yang berupa bangunan atau pelataran usaha untuk pelayanan perbelanjaan dan niaga serta tempat kerja

**3.8**

**fasilitas pendidikan**

fasilitas yang memungkinkan siswa mengembangkan pengetahuan keterampilan dan sikap secara optimal, sesuai dengan strategi belajar-mengajar berdasarkan kurikulum yang berlaku

**3.9**

**fasilitas kesehatan**

fasilitas yang dimaksud untuk menunjang kesehatan penduduk dan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan atau pertumbuhan penduduk

**3.10**

**fasilitas peribadatan**

fasilitas yang dipergunakan untuk menampung segala aktivitas peribadatan dan aktivitas penunjang

**3.11**

**fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum**

fasilitas yang dapat dipergunakan untuk kepentingan pelayanan umum, yaitu pos hansip, balai pertemuan, kantor RT dan RW, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, gedung serba guna, kantor kelurahan

**3.12**

**ruang terbuka**

ruang terbuka yang direncanakan dengan suatu tujuan atau maksud tertentu, mencakup kualitas ruang yang dikehendaki dan fungsi ruang yang dikehendaki. Dalam hal ini tidak termasuk ruang terbuka sebagai sisa ruang dan kelompok bangunan yang direncanakan

**3.13**

**fasilitas di ruang terbuka**

setiap macam ruang dan penggunaan ruang di luar bangunan, seperti taman, jalan, pedestrian, jalur hijau, lapangan bermain, lapangan olah raga dan parkir



**3.14****lingkungan rumah susun dilingkungan baru**

pembangunan rumah susun beserta fasilitas dan prasarananya di suatu kawasan kosong hunian, dimana disekitarnya belum terdapat hunian lain

**3.15****KDB (Koefisien Dasar Bangunan)**

perbandingan antara luas lantai dasar bangunan pada permukaan tanah dengan luas lahan peruntukannya

**3.16****KLB (Koefisien Lantai Bangunan)**

perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dengan luas peruntukan bangunannya

**4 Ketentuan-ketentuan****4.1 Tenaga ahli**

Perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana (FLRSS) harus dilaksanakan oleh kelompok tenaga ahli dalam bidangnya, yang keberadaannya diakui oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

**4.2 Fasilitas lingkungan rumah susun**

Fasilitas lingkungan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) memberi rasa aman, ketenangan hidup, kenyamanan dan sesuai dengan budaya setempat;
- 2) menumbuhkan rasa memiliki dan merubah kebiasaan yang tidak sesuai dengan gaya hidup di rumah susun;
- 3) mengurangi kecenderungan untuk memanfaatkan atau menggunakan fasilitas lingkungan bagi kepentingan pribadi dan kelompok tertentu;
- 4) menunjang fungsi-fungsi aktivitas menghuni yang paling pokok baik dan segi besaran maupun jenisnya sesuai dengan keadaan lingkungan yang ada;
- 5) menampung fungsi-fungsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengembangan aspek-aspek ekonomi dan sosial budaya;

**4.3 Lokasi perencanaan pembangunan FLRSS**

Lokasi perencanaan pembangunan FLRSS harus terletak pada lokasi yang jelas status dan peruntukkan tanahnya, serta mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administratif.

**4.4 Pelayanan sarana dan prasarana**

Pelayanan sarana dan prasarana harus memenuhi kebutuhan penghuni. Dalam hal fasilitas lingkungan masih dapat dilayani oleh fasilitas yang berada diluar lingkungan rumah susun, maka pemenuhan kebutuhan jenis dan jumlah fasilitas lingkungan disesuaikan dengan keadaan dan ketentuan yang berlaku, serta dilengkapi dengan prasarana lingkungan sesuai dengan kebutuhan serta memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku.



#### 4.5 Cakupan data

Jenis data yang dibutuhkan untuk perencanaan fasilitas lingkungan sesuai dengan Tabel 1.

**Tabel 1 Jenis data untuk perencanaan fasilitas lingkungan rumah susun sederhana**

No.	Jenis yang diperlukan			Keluaran
1.	Penghuni	1. Jumlah kepala keluarga 2. Jumlah penduduk 3. Penghasilan 4. Karakteristik sosial budaya 5. Keinginan/inspirasi penghuni 6. Potensi penghuni		1. Jumlah fasilitas 2. Besaran fasilitas 3. Jenis fasilitas 4. Bentuk fasilitas
2.	Kondisi fisik lingkungan	1. Topografi	1. Kondisi fisik permukaan tanah	1. bentuk bangunan dan kawasan 2. karakteristik lingkungan 3. aliran sungai 4. kontur tanah 5. transportasi 6. sistem sanitasi 7. pematasan 8. pola tata ruang
		2. Lokasi	1. Letak geografis lingkungan rumah susun terhadap kawasan lain dan fasilitas yang telah ada disekitar rumah susun sesuai dengan tata guna lahan	1. jarak fasilitas 2. jumlah fasilitas 3. bentuk fasilitas 4. hubungan dengan lingkungan sekitar. 5.
		3. Iklim	1. Arah jalan matahari 2. Lama penyinaran matahari 3. Temperatur rata-rata 4. Kelembaban 5. Curah hujan rata-rata 6. Musim 7. Kecapatan angin	1. Lokasi/letak fasilitas 2. Jenis penghubung antar bangunan 3. Bentuk bangunan 4. Orientasi bangunan 5. Tata letak bangunan 6. Ventilasi 7. Bukaan untuk penerangan alami siang hari.
		4. Bencana alam	1. Angin puyuh 2. Gempa bumi 3. Banjir 4. Longsor	1. Tinggi muka tanah 2. Konstruksi 3. Tata letak bangunan
		5. Vegetasi	1. Jenis pohon atau tumbuhan 2. Pengaruh terhadap lingkungan 3. Masa tumbuh 4. Tajuk maksimal yang dapat dicapai	1. Tata hijau 2. Vegetasi sebagai penutup ruang luar
		6. Bangunan sekitar lingkungan rumah susun	1. Jenis dan macam bangunan 2. Distribusi dan kepadatan penduduk 3. Pencapaian ke fasilitas di luar lingkungan rumah susun 4. Kapasitas pelayanan tiap jenis fasilitas	1. bentuk fasilitas 2. jumlah dan daya tampung 3. jarak antar fasilitas 4. bentuk bangunan 5. keserasian lingkungan

#### 4.6 Luas lahan

Luas lahan harus memenuhi ketentuan sesuai Tabel 2.



**Tabel 2 Luas lahan untuk fasilitas lingkungan rumah susun dengan Kdb 50 - 60%**

No.	Jenis peruntukan	Luas lahan	
		Maksimum (%)	Minimum (%)
1.	Bangunan untuk hunian	50	-
2.	Bangunan fasilitas	10	-
3.	Ruang terbuka	-	20
4.	Prasarana lingkungan	-	20

Keterangan:

- 1) Luas lahan untuk fasilitas lingkungan rumah susun seluas-luasnya 30% (tiga puluh persen) dan luas seluruhnya;
- 2) Luas lahan untuk fasilitas ruang terbuka, berupa taman sebagai penghijauan, tempat bermain anak-anak dan atau lapangan olah raga seluas-luasnya 20% dari luas lahan fasilitas lingkungan rumah susun.

#### 4.7 Fasilitas lingkungan pada bangunan hunian

Fasilitas lingkungan yang ditempatkan pada lantai bangunan rumah susun hunian harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) maksimal 30% dari jumlah luas lantai bangunan;
- 2) tidak ditempatkan lebih dari lantai 3 bangunan rumah susun hunian.

#### 4.8 Jenis dan besaran fasilitas lingkungan

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas lingkungan berupa ruang dan atau bangunan sesuai Tabel 3.

**Tabel 3 Jenis fasilitas lingkungan rumah susun sederhana**

Jenis fasilitas lingkungan	Fasilitas yang tersedia	Keterangan
1. Fasilitas niaga / tempat kerja	1. Warung 2. Toko-toko perusahaan dan dagang 3. Pusat perbelanjaan termasuk usaha jasa	Tabel 4
2. Fasilitas Pendidikan	1. Ruang belajar untuk pra belajar 2. Ruang belajar untuk sekolah dasar 3. Ruang belajar untuk sekolah lanjutan tingkat pertama 4. Ruang belajar untuk sekolah menengah umum	Tabel 5
3. Fasilitas kesehatan	1. Posyandu 2. Balai pengobatan 3. BKIA dan rumah bersalin 4. Puskesmas 5. Praktek dokter 6. Apotik	Tabel 6
4. Fasilitas peribadatan	1. Musola 2. Masjid kecil	-



Tabel 3 (lanjutan)

Jenis fasilitas lingkungan	Fasilitas yang tersedia	Keterangan
5. Fasilitas Pelayanan umum	1. Kantor RT 2. Kantor /balai RW 3. Pos hansip/siskamling 4. Pos polisi 5. Telepon umum 6. Gedung serba guna 7. Ruang duka 8. Kotak surat	Tabel 7
6. Ruang terbuka	1. Taman 2. Tempat bermain 3. Lapangan olah raga 4. Peralatan usaha 5. Sirkulasi 6. Parkir	Tabel 8 Dan Tabel 9

Fasilitas-fasilitas lingkungan rumah susun yang dibangun baru harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 1) Fasilitas niaga atau tempat kerja harus sesuai dengan kebutuhan, tingkat sosial budaya dan memenuhi persyaratan sesuai Tabel 4

Tabel 4 Fasilitas niaga atau tempat kerja

Fasilitas yang disediakan	Jumlah minimal penghuni yang dapat dilayani (tiap satuan fasilitas)	Fungsi	Lokasi dan jarak maksimal dari unit hunian	Letak dan posisi pada lantai bangunan	Luas lantai	Luas lahan (Bila merupakan bangunan tersendiri)
1. Warung	250 penghuni/ 50 kk	Penjual sembilan bahan pokok pangan	1. dipusat lingkungan 2. mudah dicapai 3. radius maksimal 300 M	Ditempatkan pada dasar lantai	18 – 36 M <sup>2</sup>	72 M <sup>2</sup> (dengan KDB 50%)
2. Toko-toko PD	2500 penghuni	Menjual barang kebutuhan sehari-hari termasuk sandang dan pangan	Di pusat lingkungan radius pencapaian maksimal 500 M	Ditempatkan pada bangunan tersendiri	± 50 M <sup>2</sup>	100 M <sup>2</sup> (dengan KDB 50%)
3. Pusat perbelanjaan termasuk usaha jasa	≥ 2500 penghuni	Menjual kebutuhan sandang dan pangan serta jasa pelayanan	Di pusat lingkungan radius pencapaian maksimal 1000 M	Ditempatkan pada bangunan tersendiri	± 600 M <sup>2</sup>	1200 M <sup>2</sup> (dengan KDB 50%)

- 2) Fasilitas pendidikan mencakup dasar perencanaan, perancangan dan pelaksanaan pembangunan gedung sekolah, sesuai dengan keputusan Direktur Jenderal Pendidikan Dasar dan Menengah Departemen Pendidikan dan Kebudayaan

Kebutuhan ruang belajar untuk melayani lingkungan rumah susun ditentukan pada Tabel 5



Tabel 5 Fasilitas pendidikan

Fasilitas ruang belajar	Jumlah minimal penghuni yang mendukung	Fungsi	Letak	Jarak	Kebutuhan jumlah ruang kelas	Luas lantai yang dibutuhkan	Luas lahan yang dibutuhkan
Tingkat pra belajar	1500 jiwa dimana anak-anak usia 5-6 tahun sebanyak 8%	Menampung pelaksanaan pendidikan pra sekolah usia 5-6 tahun	Ditengah-tengah kelompok keluarga / digabung dengan taman-taman tempat bermain di RT/RW	Mudah dicapai dengan radius pencapaian 500 M, dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi 500 M	Dihitung berdasarkan sistem pendidikan SD 5-6 tahun dengan menggunakan rumus (1)	125 M <sup>2</sup> 1,5 M <sup>2</sup> /siswa	250
Sekolah Dasar	1600 jiwa	Menampung pelaksanaan pendidikan sekolah dasar	Tidak menyebrang jalan lingkungan dan masih tetap ditengah-tengah Kelompok keluarga	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 M dihitung dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Dihitung dengan rumus (2)	1,5 M <sup>2</sup> /siswa	2.000 M <sup>2</sup>
Sekolah lanjutan tingkat pertama	4800 jiwa	Menampung pelaksanaan pendidikan sekolah lanjutan pertama	Tidak dipusat lingkungan, dapat digabung dengan lapangan olah raga atau digabung dengan sarana pendidikan lainnya	Radius maksimum 100 M	Dihitung dengan rumus (3)	1,75 M <sup>2</sup> /siswa	9.000 M <sup>2</sup>
SMU Sekolah menengah umum	≥ 4800 jiwa	Menampung pelaksanaan pendidikan SMU	1. Dapat digabung dengan lapangan olah raga atau digabung dengan fasilitas pendidikan 2. Tidak dipusat lingkungan	Radius maksimum 3 Km dari unit yang dilayani	Dihitung dengan rumus (4)	1,75 M <sup>2</sup> /jiwa	1. SMU 1 lantai 12.500 M <sup>2</sup> dan atau 3. SMU 2 lantai 8.000 M <sup>2</sup> 4. SMU 3 lantai 5.000 M <sup>2</sup>

Keterangan :

(1) Kebutuhan jumlah ruang belajar tingkat pra belajar berdasarkan sistem pendidikan SD 6 tahun

$$S = \frac{(U_{ps} - U_s) \times a\%}{E} \dots\dots\dots (1)$$

dengan pengertian:

S adalah kebutuhan jumlah ruang belajar tingkat pra sekolah

U<sub>ps</sub> adalah hasil proyeksi anak usia pra sekolah selama 5 tahun

U<sub>s</sub> adalah jumlah anak usia pra sekolah yang sudah tertampung

a% adalah anak usia pra sekolah yang ingin masuk pendidikan pra sekolah

E adalah daya tampung paling efektif dan efisien berdasarkan kondisi lingkungan (40 siswa)



(2) Kebutuhan jumlah ruang tingkat SD berdasarkan sistem pendidikan SD 6 tahun.

$$S_{sd} = \frac{(Dps - Ds) \times d\%}{E} \dots\dots\dots (2)$$

dengan pengertian:

$S_{sd}$  adalah kebutuhan jumlah ruang belajar tingkat sekolah dasar

$Dps$  adalah hasil proyeksi anak usia sekolah dasar selama 5 tahun

$Ds$  adalah jumlah anak usia tingkat sekolah dasar yang sudah tertampung

$d\%$  adalah presentase jumlah anak tingkat SD yang perlu memasuki lembaga pendidikan tingkat SD.

$E$  adalah daya tampung paling efektif dan efisien berdasarkan kondisi lingkungan = 40 siswa

(3) Kebutuhan jumlah ruang kelas berdasarkan sistem pendidikan SMP.

$$S_{slp} = \frac{(L_{sds} - L_{sds}) \times p\%}{E} \dots\dots\dots (3)$$

dengan pengertian

$S_{slp}$  adalah kebutuhan jumlah ruang tingkat SLP

$L_{sds}$  adalah proyeksi lulusan SD 5 tahun

$L_{sds}$  adalah jumlah lulusan SD yang dapat tertampung

$p\%$  adalah presentase lulusan SD yang melanjutkan ke SLP

$E$  adalah daya tampung paling efektif dan efisien berdasarkan kondisi lingkungan = 40 siswa

(4) Kebutuhan jumlah ruang kelas berdasarkan sistem pendidikan SMU

$$S_{SMU} = \frac{(L_{SLPS} - L_{SLPS}) \times a\%}{E} \dots\dots\dots (4)$$

dengan pengertian:

$S_{SLA}$  adalah kebutuhan jumlah ruang tingkat SLA

$L_{slps}$  adalah proyeksi lulusan SLP selama 5 tahun sesuai data dari instansi yang berwenang

$L_{slps}$  adalah jumlah lulusan SLP yang dapat tertampung

$a\%$  adalah presentase lulusan SLP yang melanjutkan ke SLA

$E$  adalah daya tampung paling efektif dan efisien berdasarkan kondisi lingkungan = 40 siswa

3) Fasilitas kesehatan harus memenuhi ketentuan seperti dalam Tabel 6.



Tabel 6 Fasilitas kesehatan

Fasilitas	Jumlah minimum penghuni yang dilayani	Fungsi	Letak	Jarak	Kebutuhan minimal fungsi ruang	Luas lantai yang dibutuhkan	Luas lahan yang dibutuhkan
1. Posyandu	1000 jiwa	Memberikan pelayanan kesehatan untuk anak-anak usia balita	Terletak ditengah-tengah lingkungan RS keluarga dan dapat menyatu dengan kantor RT/RW	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 2000 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Sebuah ruangan yang dapat menampung aktivitas kesehatan	30 M <sup>2</sup>	60 M <sup>2</sup> (KDB 50%)
2. Balai pengobatan	1000 jiwa	Memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan	Terletak ditengah-tengah lingkungan keluarga atau dekat dengan kantor RT/RW	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 400 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	-	150 M <sup>2</sup>	300 M <sup>2</sup> (KDB 50%)
3. BKIA serta rumah bersalin	10.000 jiwa	Memberikan pelayanan kepada ibu-ibu sebelum pada waktu dan sesudah melahirkan serta memberikan pelayanan pada anak sampai usia 6 tahun	Di pusat kawasan	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 100 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Minimal terdapat dua ruangan pemeriksaan dan ruang tunggu	600 M <sup>2</sup>	1200 M <sup>2</sup> (KDB 50%)
4. Puskesmas	30.000 jiwa	Memberikan pelayanan lebih lengkap kepada penduduk dalam bidang kesehatan mencakup pelayanan dokter spesialis anak dan dokter spesialis gigi serta memberikan pelayanan pada anak sampai usia 6 tahun	Berada di pusat lingkungan dekat dengan pelayanan pemerintah, dapat bersatu dengan fasilitas kesehatan lainnya.	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Minimal ruang pemeriksaan dokter dan ruang pemeriksaan dokter gigi serta ruang tunggu	350 M <sup>2</sup>	-



Tabel 6 (lanjutan)

Fasilitas	Jumlah minimum penghuni yang dilayani	Fungsi	Letak	Jarak	Kebutuhan minimal fungsi ruang	Luas lantai yang dibutuhkan	Luas lahan yang dibutuhkan
5. Praktek dokter	5000 jiwa	Memberikan pelayanan pertama kepada penduduk dalam bidang kesehatan umum/ spesialis	Berada ditengah-tengah kelompok dan bersatu dengan fasilitas lain atau dilantai dasar	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Sebuah ruang periksa dokter dan ruang tunggu.	Minimum 18 M <sup>2</sup>	-
6. Apotik	10.000 jiwa	Melayani penduduk dalam pengadaan obat	Berada diantara kelompok unit hunian	Mudah dicapai dengan radius pencapaian maksimum 1000 M dari unit terjauh dan lantai tertinggi	Sebuah ruang penjualan ruang peracik obat dan ruang tunggu.	Minimum 36 M	-

4) fasilitas peribadatan harian harus disediakan disetiap blok. Fasilitas beribadat dapat disatukan dengan ruang serba guna atau ruang komunal, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) jumlah penghuni minimal yang dilayani adalah 40 KK untuk setiap satu fasilitas peribadatan disediakan 1 mushola untuk tiap 1 blok, dengan luas lantai 9 - 360 M<sup>2</sup>.
- (2) Jumlah penghuni minimal harus mendukung untuk setiap fasilitas peribadatan kecil adalah 400 KK.

5) Fasilitas Pemerintahan dan pelayanan umum harus sesuai dengan Tabel 7.

Tabel 7 Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum

No.	Fasilitas yang disediakan	Jumlah maksimal yang dapat dilayani	Lokasi dan jarak maksimal dari unit hunian	Letak posisi pada lantai bangunan	Luas lantai minimal	Luas lantai minimal (Merupakan bangunan tersendiri)
1.	Kantor RT	250 penghuni	Berada ditengah-tengah lingkungan rusun	Dapat berada pada lantai unit hunian	18 M <sup>2</sup> – 36 M <sup>2</sup>	-
2.	Kantor/Balai RW	1000 penghuni	Berada ditengah-tengah lingkungan dan menjadi satu dengan ruang serbaguna	Dapat berada pada lantai unit hunian	36 M <sup>2</sup>	-
3.	Pos hansip/siskamling	200 penghuni	Berada ditengah-tengah lingkungan jarak maksimal 200 M	Dapat diletakkan pada lantai dasar unit hunian	4 M <sup>2</sup>	6M
4.	Pos polisi	2000 penghuni	Berada pada bagian depan atau antara dari lingkungan	Dapat diletakkan pada lantai dasar bangunan unit hunian	36 M <sup>2</sup>	72 M
5.	Telepon umum	200 jiwa	Berada dekat dengan pelayanan umum lainnya	Pada lantai dasar	60 x 60 cm	-



Tabel 7 (lanjutan)

No.	Fasilitas yang disediakan	Jumlah maksimal yang dapat dilayani	Lokasi dan jarak maksimal dari unit hunian	Letak posisi pada lantai bangunan	Luas lantai minimal	Luas lantai minimal (Merupakan bangunan tersendiri)
6.	Gedung serbaguna	1000 jiwa	Berada ditengah-tengah lingkungan dengan jarak maksimal pencapaian 500 M	Pada lantai dasar	250 M <sup>2</sup>	500 M <sup>2</sup>
7.	Ruang terbuka	200 jiwa	Dapat menjadi satu atau mempergunakan ruang serbaguna	Pada lantai dasar	100 M <sup>2</sup>	-
8.	Kotak pos	1000 jiwa	Dibagian depan tiap bangunan hunian	Ditempatkan pada lantai dasar	-	-

6) Ruang terbuka harus disediakan, sesuai dengan ketentuan dalam Tabel 8.

Tabel 8 Ruang terbuka

No.	Fasilitas yang disediakan	Maksimal yang dapat dilayani (Tiap satuan fasilitas)	Jarak pelayanan maksimal yang dapat dilayani (M)	Luas areal minimal (K2)	Lokasi	Fungsi	Ketentuan dan persyaratan
1.	Taman	40 – 100 keluarga	400 - 800	60 - 150	1. antar bangunan dan atau 2. pada batas (periferi) lingkungan rumah susun dan atau 3. bersatu dengan tempat bermain dan olah raga	1. keseimbangan lingkungan 2. kenyamanan visual dan audial 3. kontak dengan alam secara maksimal 4. berinteraksi sosial 5. pelayanan sosial budaya	1. merupakan taman yang dapat digunakan oleh berbagai kelompok usia 2. Dapat digunakan untuk rekreasi aktif atau pasif. 3. Mencakup area untuk berjalan atau tempat duduk-duduk atau digabung dengan tempat bermain
2.	Tempat bermain	12 - 30	400 - 800	70 - 180	1. antar bangunan-bangunan 2. atau pada ujung-ujung cluster yang diawasi	1. Tempat bermain untuk anak usia 1-5 tahun 2. Menyediakan rekreasi aktif dan pasif 3. Berinteraksi	1. Mudah dicapai dan mudah diawasi dari unit-unit hunian, karena kelompok usia balita masih membutuhkan pengawasan ketat. 2. 0,3 anak usia balita tiap 1 keluarga 3. 1,8 M <sup>2</sup> tiap 1 anak



Tabel 8 (lanjutan)

No.	Fasilitas yang disediakan	Maksimal yang dapat dilayani (Tiap satuan fasilitas)	Jarak pelayanan maksimal yang dapat dilayani (M)	Luas areal minimal (K2)	Lokasi	Fungsi	Ketentuan dan persyaratan
		250 keluarga	400 - 800	450	Dapat disatukan dengan sekolah	1. Tempat bermain untuk anak usia 6 tahun -12 tahun 2. Menunjang pendidikan dan kesehatan 3. Memberikan rekreasi pasif dan aktif 4. Berinteraksi sosial	1. Harus dilengkapi dengan permainan yang aman dan sesuai usia pengguna 2. 1,8 M <sup>2</sup> tiap keluarga
3.	Lapangan olah raga	Minimal 30.000 penduduk	1000	90.000	1. Di pusat lingkungan 2. Atau digabung dengan sekolah	Melayani aktifitas salah satu atau gabungan olah raga basket, badminton, kasti, senam, Aerobic	Fasilitas ini disediakan bila penduduk mencapai jumlah lebih dari 30.000 penduduk
4.	Pelataran usaha	400-100 keluarga	± 600	40-100	Pada tempat yang memungkinkan untuk digunakan pada waktu tertentu	1. Menjajakan dagangan pada lokasi yang bersifat temporer 2. Berinteraksi sosial	Memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan, kenyamanan dan kebersihan.
5.	Tempat parkir penghuni						
6.	Makam	-	-	Minimal 10-15% dari areal tanah lingkungan rumah susun	Pada areal pemakaman yang telah disediakan pemerintah daerah setempat	-	Setiap pengembang wajib menyediakan lahan pemakaman dengan luas dan lokasi sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku, serta tata ruang kota.

## 7) Hubungan antar fasilitas

Hubungan antar fasilitas ditentukan berdasarkan :

- 1) Kebutuhan fasilitas
- 2) Kebutuhan pelayanan
- 3) Fungsi dari tiap-tiap fasilitas
- 4) Jarak antara fasilitas dengan unit hunian
- 5) Jarak antara fasilitas dengan fasilitas



Tabel 9 Fungsi ruang terbuka

NO.	FUNGSI	AKTIFITAS	WADAH KEGIATAN	KOMPONEN DAN ELEMEN RUANG TERBUKA
1.	Rekreasi dan komunikasi sosial	1. Berinteraksi sosial;	Ruang yang digunakan bersama oleh penghuni untuk pelayanan sosial budaya serta melakukan interaksi sosial sesuai dengan keadaan sosial budaya setempat.	1. Komponen mencakup : seluruh komponen dari fungsi 1 dan 2 2. Elemen : Seluruh elemen dari fungsi 1 dan 2
		2. Memperoleh kenyamanan alami dan kontak dengan alam secara maksimal	Taman yang memenuhi : 1. kebutuhan visual maupun audial yaitu keindahan, kenyamanan, memberikan kesan perspektif, vista, pelembut, arsitektural, meredam gaduh, menciptakan bentuk kawasan untuk menyatukan site dan mengikat masa bangunan; 2. kebutuhan ekologis lingkungan, yaitu menetrarisir polusi udara, penyediaan cahaya matahari dan sirkulasi udara, pengendali banjir; 3. kebutuhan rekreasi, yaitu area lansekap yang ditata untuk rekreasi pasif yang membutuhkan ketenangan sampai aktifitas bermain aktif.	1. Komponen mencakup : 1) taman, perkerasan 2. Elemen mencakup : 1) taman rumput, perd, pelindung, berbunga, peneduh; 2) lampu penerangan, tempat duduk; 3) batas pegangan; 4) penanda
		3. Bermain	Tempat bermain : 1. tempat bermain untuk anak usia 1-5 tahun, yaitu tempat untuk anak yang masih membutuhkan pengawasan langsung dari orang dewasa; 2. tempat bermain untuk anak usia 6-12 tahun, yaitu tempat bermain untuk anak yang tidak membutuhkan pengawasan langsung dari orang dewasa.	1. Komponen mencakup : - tempat bermain . 2. Elemen mencakup : 1) tanaman rumput, berbunga, semak, pelindung, peneduh; 2) kran air, bangku duduk dan meja; 3) permainan, aktif, pasif, kreatif: bak pasir, ayunan, luncuran, panjatan papan jungkit; 4) penanda
		4. Berolah raga basket dan atau badminton dan atau kasti dan atau senam aerobik	Lapangan olah raga	1. Komponen mencakup : 1) lapangan yang memungkinkan untuk olah raga; 2) tempat penyimpanan alat-alat olah raga 2. Elemen mencakup : 1) rumput sebagai penutup permukaan atau perkerasan 2) perlengkapan olah raga, tempat duduk, penerangan 3) penanda
2.	Pelayanan	1. Menjajakan dagangan (pelayanan ekonomi)	Peralatan usaha bersifat temporer, merupakan tempat untuk menjajakan dagangan pada lokasi yang tepat, kenyamanan dan kesehatan	1. Kompoen mencakup : 1) pelataran dengan perkerasan, 2. Elemen mencakup : 1) kran air bersih, kran kebakaran, saluran drainase, tempat sampah; 2) penanda



Tabel 9 (lanjutan)

NO.	FUNGSI	AKTIFITAS	WADAH KEGIATAN	KOMPONEN DAN ELEMEN RUANG TERBUKA
		2. Menghubungkan satu tempat ke tempat lain dengan roda kendaraan maupun berjalan kaki	Jalur penghubung 1. jalan kendaraan; 2. jalan pejalan kaki; Tempat parkir 1. untuk penghuni : aman dan mudah diawasi dari unit hunian. 2. pengunjung : terbatas pada kendaraan tamu dan untuk bangunan fasilitas yang dibutuhkan	1. Komponen mencakup : 1) jalan kendaraan roda 4 dan roda 2 2) jalur pejalan kaki; 3) tempat parkir, kendaraan roda 4 dan roda 2 2. Elemen mencakup : 1) tanaman pelindung, peneduh; 2) lahan parkir, tempat duduk; 3) lampu penerangan; 4) penanda
		2. Ruang untuk kebutuhan pelayanan utilitas	Ruang terbuka akibat kebutuhan tanah untuk pelayanan utilitas	1. Komponen mencakup : 1) ruang terbuka dengan atau tanpa perkerasan; 2. Elemen mencakup : 1) telpon umum; 2) parabola; 3) jaringan utilitas; 4) tempat pembuangan sampah sementara; 5) WC umum; 6) penanda

## 5 Perencanaan

### 5.1 Persiapan perencanaan

5.1.1 kumpulkan data mencakup data penghuni dan data kondisi fisik lingkungan, sesuai Tabel 1.

5.1.2 Tentukan keluaran data (sesuai dengan tabel 1).

5.1.3 Tentukan luas tanah untuk fasilitas lingkungan rumah susun (sesuai tabel 2).

### 5.2 Identifikasi fasilitas niaga atau tempat kerja

5.2.1 tentukan fungsi niaga yang dibutuhkan (sesuai dengan tabel 4 lajur 1).

5.2.2 tentukan jumlah penduduk yang dilayani (sesuai dengan tabel 4 lajur 2).

5.2.3 tentukan lokasi dan jarak dari unit hunian terjauh dan pada lantai tertinggi (sesuai dengan tabel 4 lajur 4).

5.2.4 tentukan posisi pada lantai rumah susun (sesuai dengan tabel 4 lajur 5).

5.2.5 tentukan luas lantai yang diperlukan (sesuai dengan tabel 4 lajur 5).

5.2.6 tentukan luas tanah yang dibutuhkan, bila merupakan bangunan yang berdiri sendiri (sesuai dengan tabel 4).



### 5.3 Identifikasi fasilitas pendidikan

Identifikasikan fasilitas pendidikan (sesuai tabel 5) dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) tentukan tingkat pendidikan yang harus disediakan (sesuai tabel 5 lajur 1);
- 2) tentukan jumlah minimal penduduk yang mendukung sarana pendidikan (sesuai tabel 5 lajur 2);
- 3) tentukan letak fasilitas pendidikan (sesuai tabel 5 lajur 5);
- 4) tentukan jarak fasilitas pendidikan dari unit hunian yang terjauh dan pada lantai yang tertinggi;
- 5) tentukan kebutuhan jumlah ruang kelas sesuai rumus (1), (2), (3) dan (4) pada lajur 6 tabel 5;
- 6) tentukan luas lantai yang diperlukan;
- 7) tentukan luas lahan yang dibutuhkan, bila fasilitas ini merupakan bangunan yang berdiri sendiri.

### 5.4 Identifikasi fasilitas kesehatan

Identifikasikan fasilitas kesehatan sesuai ketentuan pada tabel 6 dengan langkah-langkah sebagai berikut

- 5.4.1 tentukan jumlah minimal penduduk yang mendukung sarana;
- 5.4.2 tentukan kebutuhan fasilitas kesehatan;
- 5.4.3 tentukan letak fasilitas kesehatan;
- 5.4.4 tentukan jarak pelayanan;
- 5.4.5 tentukan kebutuhan ruang;
- 5.4.6 tentukan luas lantai yang dibutuhkan;
- 5.4.7 tentukan luas lahan yang dibutuhkan bila fasilitas kesehatan merupakan bangunan yang berdiri sendiri.

### 5.5 Identifikasi fasilitas peribadatan

Identifikasikan fasilitas peribadatan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) tentukan jenis fasilitas peribadatan;
- 2) tentukan jumlah penduduk yang membutuhkan pelayanan;
- 3) tentukan kebutuhan luas lantai fasilitas peribadatan;
- 4) tentukan posisi fasilitas peribadatan apabila terletak pada lantai bangunan rumah susun;
- 5) tentukan luas lahan yang dibutuhkan, bila merupakan bangunan yang berdiri sendiri.

### 5.6 Identifikasi fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum

Identifikasi fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- 5.6.1 tentukan jumlah penduduk yang akan dilayani;
- 5.6.2 tentukan fasilitas-fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum yang dapat disediakan;
- 5.6.3 tentukan posisi pada lantai bangunan apabila fasilitas terletak pada bangunan rumah susun;



**5.6.4** tentukan luas lantai yang dibutuhkan;

**5.6.5** tentukan luas lahan yang dibutuhkan, bila fasilitas pemerintahan dibangun pada bangunan yang berdiri sendiri.

## **5.7 Identifikasi ruang terbuka**

Identifikasikan ruang terbuka sesuai dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- 1) tentukan ruang terbuka yang dibutuhkan;
- 2) tentukan wadah aktivitas yang diperlukan;
- 3) tentukan jumlah keluarga yang akan dilayani;
- 4) tentukan jarak pelayanan maksimal dan lokasi fasilitas dan unit hunian yang terjauh dan pada lantai yang tertinggi;
- 5) tentukan luas area yang dibutuhkan.

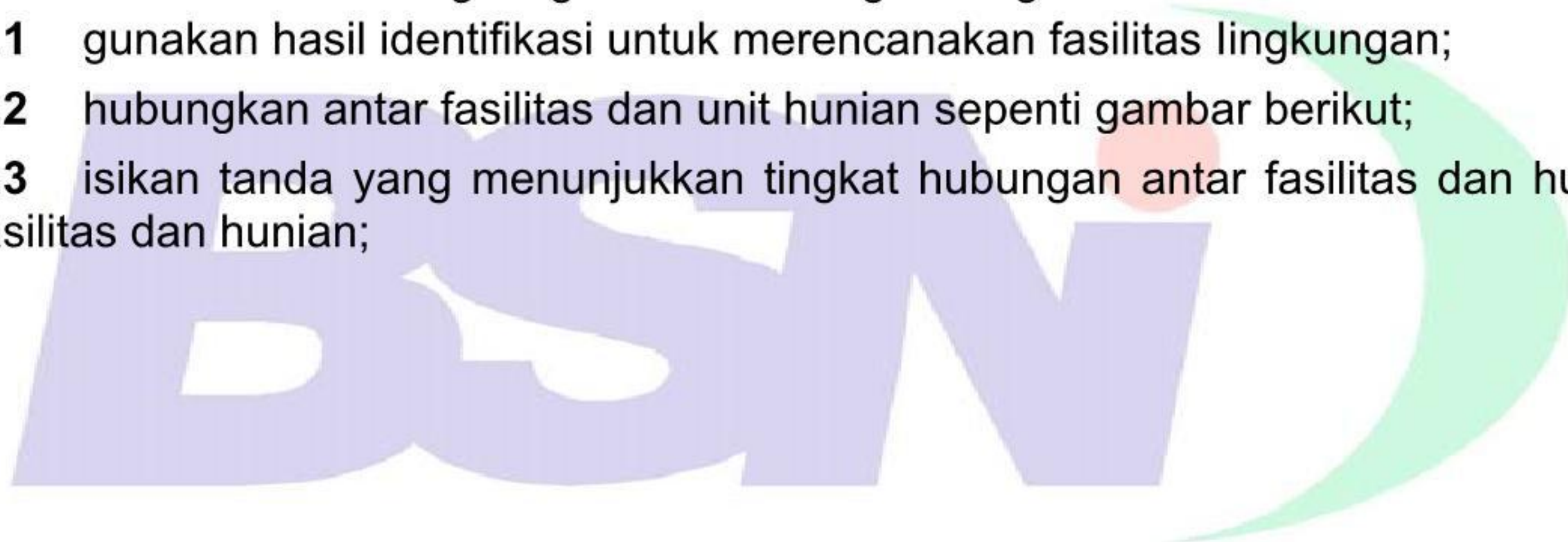
## **6 Perencanaan fasilitas lingkungan**

Rencanakan fasilitas lingkungan sesuai dengan langkah berikut:

**6.1** gunakan hasil identifikasi untuk merencanakan fasilitas lingkungan;

**6.2** hubungkan antar fasilitas dan unit hunian seperti gambar berikut;

**6.3** isikan tanda yang menunjukkan tingkat hubungan antar fasilitas dan hubungan antar fasilitas dan hunian;





**Lampiran A**  
( Informatif )  
**Daftar Istilah**

alat angkut, moda	:	<i>moda</i>
jalan masuk, entrans	:	<i>entrance</i>
jalan setapak, jalan kecil, jalan pejalan kaki	:	<i>path, pedestrian</i>
melalui indra pandang, visual	:	<i>visual</i>
melalui indra dengar	:	<i>audial</i>
kelompok bangunan	:	<i>cluster</i>
lansekap, penghijauan	:	<i>landscape</i>
lembut	:	<i>soft</i>
mangkus dan sangkil (tepat guna dan berhasil guna)	:	<i>effisien and effective</i>
tumbuh-tumbuhan, vegetasi	:	<i>vegetation</i>





## Bibliografi

- Undang - undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman;
- Undang - undang Republik Indonesia No. 16 tahun 1985, tentang Rumah Susun;
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 4 tahun 1988, tentang Rumah Susun;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992, tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
- Keputusan Dirjen Pendidikan Dasar dan Menengah Depdikbud No. 480/c/Kep/I/1992/, tentang Pembakuan Tipe Sekolah pada jenjang Pendidikan dasar;
- Keputusan Dirjen Pendidikan Dasar dan Menengah Depdikbud No. 480/C/Kep/5/1992, tentang Pembakuan jenis , fungsi, jumlah, luas ruang dan luas tanah pada jenjang pendidikan dasar;
- Keputusan Dirjen Pendidikan Dasar dan Menengah Depdikbud Nomor : 528/C/Kep/I/1993, tentang Pembakuan Tipe Sekolah Menengah Umum.



















**BADAN STANDARDISASI NASIONAL - BSN**  
Gedung Manggala Wanabakti Blok IV Lt. 3,4,7,10  
Jl. Jend. Gatot Subroto, Senayan Jakarta 10270  
Telp: 021- 574 7043; Faks: 021- 5747045; e-mail : [bsn@bsn.go.id](mailto:bsn@bsn.go.id)